

## Kubatur muss im Wesentlichen festgelegt sein

**Öffentliches Recht.** Im Vorhaben- und Erschließungsplan zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss die Kubatur des Bauprojekts im Wesentlichen festgelegt sein. Es genügt nicht, Höchstgrenzen zu definieren.

*BVerwG, Beschluss vom 2. Mai 2018,  
Az. 4 BN 7/18*

*Rechtsanwalt  
Dr. Michael Oerder  
von Lenz und Johlen*



Quelle: Lenz & Johlen

---

### DER FALL

Das OVG Münster hatte auf Antrag eines Nachbarn einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für unwirksam erklärt. Denn dort war, wie auch im Vorhaben- und Erschließungsplan, das Maß der baulichen Nutzung – Höhe, Anzahl der Geschosse und Baugrenzen – lediglich als Höchstgrenze festgesetzt. Auf der Planurkunde befand sich eine Ansicht des Vorhabens mit dem Zusatz „zur Information“. Das BVerwG bestätigte diese Entscheidung. Zum einen muss die Art der baulichen Nutzung konkretisiert werden, wobei das festgelegte Vorhaben von vornherein eine gewisse Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten umfassen kann. Zum anderen muss ebenfalls mit (begrenzten) Spielräumen auch das Maß der baulichen

Nutzung festgelegt werden. Es reicht nicht immer aus, nur Höchstmaße festzusetzen, auch eine Unterschreitung der festgesetzten Maßfaktoren muss in den Blick genommen werden. Wenn eine Unterschreitung die Identität des vereinbarten Vorhabens infrage stellen und die Variationsbreite verlassen würde, die durch den Vorhabenbegriff begrenzt ist, müssen zusätzlich Mindestmaße festgesetzt werden. Bereits das OVG hatte klargestellt, dass eine Regelung alleine im Durchführungsvertrag nicht ausreicht. Auch die Ansichtszeichnung auf der Planurkunde führt nicht zu der erforderlichen Konkretisierung des Vorhabens, da sie ausdrücklich nur „zur Information“ abgedruckt worden ist.

---

### DIE FOLGEN

Vorhabenbezogene Bebauungspläne sind fehleranfällig – wegen des unzureichenden Verständnisses der Beteiligten für die Besonderheiten dieses Rechtsinstituts. Die Folge ist, dass das intendierte Bau-recht nicht entsteht. Erteilte Baugenehmigungen können rechtswidrig, Nachbarprozesse gegen das geplante Vorhaben unter Umständen erfolgreich sein. Die

Entscheidung des BVerwG bringt insofern Klarheit. Dies gilt auch für die Frage, ob eine Konkretisierung allein im Vorhaben- und Erschließungsplan ausreicht. Viele vorhabenbezogene Bebauungspläne unterscheiden sich jedoch in ihrer Darstellung nicht von sogenannten Angebotsbebauungsplänen und werden daher diesen Anforderungen nicht gerecht.

---

### WAS IST ZU TUN?

Bei der Planaufstellung sind die vom BVerwG formulierten Anforderungen zu beachten. Insoweit bringt der Beschluss klare Handlungsvorgaben. Wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan bereits in Kraft gesetzt, muss er darauf hin überprüft werden, ob er mit der Rechtsprechung

übereinstimmt. Bei laufenden Klageverfahren sollte eine Reparatur erwogen werden, etwa wenn es für den Erfolg der Nachbarklage gegen ein Vorhaben darauf ankommt, dass der Bebauungsplan wirksam ist. **ahl**